

Stanovy společenství vlastníků jednotek s názvem:
Společenství vlastníků jednotek domu č.p.2433, v ulici
Drahobejlova, Praha 9, Libeň

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Č1.I Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), a je upravena podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, který nabyl právní účinnosti dne 1. ledna 2014.
- (2) Společenství je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (3) Společenství je založeno za účelem správy bytového domu (dále jen "správa domu") č. p. 2433, umístěném na pozemku parc. č. 3320/1, v katastrálním území Libeň, obec Praha, zapsaném na listu vlastnictví č. 1459 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „dům“) a za účelem správy shora uvedeného pozemku.
- (4) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy jednotka a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí jednotka nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. (3) tohoto článku stanov.
- (5) Společenství vzniklo dnem 18. června 2012, přičemž zapsáno do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, bylo dne 1. října 2012, a to do oddílu S, vložky 14029.
- (6) Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
- (7) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- (8) Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

- (9) Sdruží-li se společenství s jiným společenstvím ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

ČI. II Název a sídlo společenství

- (1) Názvem společenství jsou slova "Společenství vlastníků jednotek domu č.p.2433, v ulici Drahobejlova, Praha 9, Libeň".
- (2) Sídlo společenství je: Drahobejlova 2433/12, Libeň, 190 00 Praha 9.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

ČI. III Správa domu, pozemku a další činnosti

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- (3) Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
- a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, f) prohlídek a čištění komínů,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu,
- j) výroba elektřiny za účelem snížení provozních nákladů domu, zajištěná prostřednictvím FTV, jež je společným technickým zařízením.

(4) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, zejména o:

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, c) pojištění domu,
- d) nájmu společných částí domu,
- e) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3 a 4 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(6) Společenství dále zajišťuje zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství.

(7) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) stanovení a vybírání záloh na úhrady za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

- (8) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (9) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním fotovoltaické elektrárny umístěné na střeše budovy, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (10) Společenství dále zajišťuje zejména
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov či usnesení shromáždění,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

ČI. IV Oprávnění sjednávat smlouvy

- (1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu, a
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

- (2) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

ČI. V Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, vč. ceny za služby poskytované správcem,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud je správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
- (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství být pouze osoba, která je jako fyzická osoba členem společenství nebo je členem statutárního orgánu nebo zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství; je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, ztrátou způsobilosti být členem orgánu nebo zánikem členství ve společenství, příp. jiným způsobem dle právních předpisů nebo těchto stanov.
- (6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí uplynutím 2 měsíců od dojití oznámení.
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3 a 4 obdobně.
- (10) Nejsou-li shromážděním zvoleni náhradníci dle předchozího odstavce tohoto článku stanov, mohou členové voleného orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, zvolit (kooptovat) náhradní členy voleného orgánu do nejbližšího zasedání shromáždění. Na tomto nejbližším zasedání shromáždění pak shromáždění zvolí nové, chybějící členy voleného orgánu, přičemž jimi mohou být i ti, které předtím kooptovali zbývající členové voleného orgánu.
- (11) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (12) Prvním členem statutárního orgánu společenství byla společnost FERD s.r.o., IČO: 282 11 545, se sídlem Praha 1, Kaprova 12/40, PSČ 11000.

Čl. VII Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- (2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

- d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování:
 - o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - o změně podlahové plochy jednotky,
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o změně podílu na společných částech,
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. VIII. odst. 12 stanov,
 - g) udělování předchozího souhlasu:
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. VIII. odst. 12 stanov,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) rozhodování o přijetí a změně domovního řádu, o pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Svolavatel připravuje též podklady projednání shromáždění.
- (4) Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- (5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství na jimi sdělenou doručovací adresu, jinak na adresu uvedenou v katastru nemovitostí, a současně vyvěsí v domě na domovní

vývěsce společenství. Kdo zasedání svolal, může jej odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

- (6) Písemná pozvánka musí být zaslána a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (7) Svolavatel zahájí jednání shromáždění a ověří, zda je členská schůze usnášeníschopná. Poté zajistí volbu předsedy shromáždění a dalších činovníků, jejichž volbu vyžadují stanovy či zákon.
- (8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. K přijetí rozhodnutí dle odst. 2. písm. a), b), f) a g) tohoto článku stanov se však vyžaduje souhlas $\frac{3}{4}$ většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Souhlasu všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o omezení práv spoluvlastníků domu na dobu delší 10 let. Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
- (9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu.
- (10) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (11) Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. Práva a povinnosti člena společenství vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství a vykonávat na něm práva člena společenství. Všichni spoluvlastníci jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (12) Člen společenství může k jednání shromáždění a k hlasování na něm zmocnit jinou osobu. Zmocnění vyžaduje písemnou formu s tím, že podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen.
- (13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal, jak a kdy

se konalo, kdo ho zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

- (14) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
- (15) Ustanovení odstavců 13 a 14 se přiměřeně použijí pro zápisy zjednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek zastupuje společenství předseda výboru nebo místopředseda výboru spolu s dalším členem výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za pololetí.
- (6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Výbor má právo na náklady společenství sjednat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s výkonem funkce člena výboru (D&O).
- (9) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu

než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství.

- (10) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- (11) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- (12) V působnosti výboru je dále rozhodování:
- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50 000 Kč plus DPH, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50 000 Kč plus DPH ;
- b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1500 Kč plus DPH v průměru na každou jednotku se způsobem využití byt nebo jiný nebytový prostor (komerční prostor); tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- (13) Má-li společenství zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.

Č1.IX

Kontrolní komise, revizor

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- (2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů kontrolní komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. Ve společenství s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl.X

Jednání dalších osob za společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

Čl. XI Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí alespoň 15 dní.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ Čl. XII Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, telefonický a e-mailový kontakt na člena společenství, a společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů.

(4) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn pouze členům společenství způsobem stanoveným výborem.

Čl. XIII Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky
- g) seznámit se, jak společenství hospodaří, a nahlížet do účetních knih a dokladů společenství,
- h) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku v domě, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky v domě výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a dodržovat domovní řád,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu správci nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XII odst. 3 a pro potřeby správy domu a osobní údaje o osobách, které budou mít v jednotce domácnost, nejpozději do 1 měsíce; to platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
- j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy ke změně došlo; to platí i pro případ přenechání jednotky do užívání jiné osobě, přičemž v takovém případě vlastník jednotky společenství oznámí i jméno, příjmení a doručovací adresu této osoby a telefonický a e-mailový kontakt na ni,
- k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- l) umožnit přístup správci nebo pověřeným zástupcům společenství vlastníků za účelem údržby zeleně, kontroly či opravy zařízení nebo částí domu (např. střecha) na předzahrádce, pokud jsou jejich výlučnými uživateli.

(3) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. XIII odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

Čl. XIV Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,

e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství. Totéž platí pro zrušení společného jmění manželů, kteří byli vlastníky jednotky.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XV

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až V a čl. XII až XIV těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství.

Čl. XVI Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád

- (1) Společnými prostory se rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, vymezené prohlášením vlastníka budovy.
- (2) Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobitelném k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
- (3) Ve společných částech domu je zakázáno kouření. Dále je zakázáno grilování na otevřeném ohni na balkonech a terasách.
- (4) Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám. (5) Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány vlastníkově příslušné jednotky. Uživatel jednotky je povinen alespoň 7 dnů předem na vývěsce domu oznámit, že budou prováděny stavební práce v jednotce, které mohou obtěžovat ostatní uživatele domu (např. hlukem, prachem apod.). Současně zde uživatel jednotky uvede období, v němž budou stavební práce probíhat, a charakter těchto prací.
- (6) Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči v jednotce, a zajišťovat na vlastní náklady jejich pravidelné revize. Každý uživatel jednotky je povinen zdržet se všeho, co by mohlo nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat ostatní uživatele domu.
- (7) Chodby před jednotlivými jednotkami ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné. (8) Chov a držení psů a koček v jednotkách podléhá obecně závazným právním předpisům, kterými jsou majitelé těchto zvířat povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho zvíře způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy, který je ve spoluvlastnictví členů společenství.

- (9) Chov zvířat, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě, je v budově zakázán. (10) Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě.
- (11) V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk (např. přesunování nábytku, dupání apod.). V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních jednotek. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku.
- (12) Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období.
- (13) V nebytovém prostoru v domě mohou být prováděny pouze takové činnosti, které jsou přiměřené s ohledem na skutečnost, že v domě jsou umístěny jednotky určené k trvalému bydlení, a dále tak, aby výkon takové činnosti probíhal zcela v souladu s obecně závaznými předpisy, vč. dodržování hygienických podmínek, aniž by byli ostatní uživatelé jednotek v domě omezováni v užívání jednotek či jinak nepřiměřeně nad rámec obvyklých poměrů rušení.
- (14) Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Bez souhlasu výboru a bez souhlasu shromáždění v případech uvedených ve stanovách (čl. VII. odst. 2 písm. f) stanov) a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.).
- (15) Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do nájmu nebo ji přenechá k jinému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat stanovy a domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí správci počet osob, které budou takto jednotku užívat. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené stanovami, domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka jednotky vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu.

**ČÁST ŠESTÁ PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU
SPOLEČENSTVÍ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU
CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ
JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK Čl. XVII Pravidla pro
tvorbu rozpočtu společenství**

- (1) Příjmem společenství jsou zejména:
- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XVIII stanov,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XVIII stanov,

- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XVIII stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí domu a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

(2) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství, zejména:

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- (3) Výdaje společenství jsou náklady na správu domu a pozemku.
 - (4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění.
 - (5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. Nepoužité rezervy se převádí na další kalendářní období.
 - (6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

Čl. XVIII Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
- (2) Náklady na správu domu a pozemku uvedené v tabulce č. 1 až č. 5, které jsou přílohou těchto stanov, (dále „**tabulka č. 1 až č. 5**“) se rozvrhnou způsobem uvedeným v tabulce č. 1 až č. 5.
- (3) *záměrně vypuštěno*
- (4) Ostatní náklady na správu domu a pozemku, které nejsou výslovně uvedeny v těchto stanovách nebo v tabulce č. 1 až č. 5, se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
- (5) K čerpání finančních prostředků na správu, služby a hospodaření společenství je zřízen bankovní účet s dispozičním oprávněním členů výboru společenství.
- (6) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XIX Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- (1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním jednotek v domě a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- (2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- (3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.
- (4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- (5) Nerozhodne-li shromáždění a nestanoví-li tabulka č. 1 až č. 5 či zákon jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod postupem dle platných právních předpisů,
 - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu jednotek,
 - c) náklady na ostatní služby se rozúčtují podle podílu na společných částech.
- (6) Každý člen společenství má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatek či nedoplatek je nejpozději do dvou měsíců od obdržení vyúčtování.

ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ Čl. XX

- (1) Pokud by se stala některá ustanovení těchto stanov neplatná nebo neúčinná, pak platnost ostatních ustanovení zůstává nedotčena. Neplatná nebo neúčinná ustanovení stanov členové společenství nahradí takovými platnými nebo účinnými ustanoveními, která odpovídají smyslu a účelu neplatných nebo neúčinných ustanovení nebo jsou jim blízka.
- (2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle obecně závazných právních předpisů.
- (3) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne.....

TABULKA č. 1

Všeobecné náklady pro všechny jednotky

Zahrnuty: byty, sklepy, parkovací stání, nebytové prostory

Náklady: správa, pojištění budovy, odvoz odpadu, údržba, revize

Č.j.	Č.ps.	Hodn.
1		0,692
2		0,581
3		0,943
4		0,597
5		0,692
6		0,597
7		0,613
8		0,377
9		0,377
10		0,456
11		0,424
12		0,424
13		0,424
14		0,456
15		0,424
16		0,424
17		0,424
18		0,597
19		0,613
20		0,377
21		0,377
22		1,116
23		0,550
24		0,550
25		0,692
26		0,990
27		0,629
28		0,629
29		0,786
30		0,613
31		0,581
32		1,210
33		1,210
34		1,399

35		0,754
36		0,503
37		0,503
38		0,503
39		0,503
40		0,487
41		0,503
42		0,770
43		1,037
101		18,954
102		21,845
104		27,613
105		3,803
201		24,289
202		14,148
203		22,886
204		23,804
205		14,046
206		19,142
207		24,897
208		23,846
209		22,260
210		20,294
211		24,230
212		23,268
213		23,208
214		23,408
301		19,582
302		10,483
303		20,195
304		20,195
305		10,483
306		18,985
401		19,582
402		10,608

403		20,290
404		20,290
405		10,608
406		18,985
501		19,582
502		10,608
503		20,290
504		20,290
505		10,608
506		18,985
601		19,582
602		10,640
603		20,290
604		20,290
605		10,608
606		18,985
701		18,796
702		25,460
703		25,460
704		18,199
103	1	2,533
103	2	2,543
103	3	3,992
103	5	2,354
103	6	2,119
103	7	2,310
103	8	2,147
103	9	1,867
103	10	1,867
103	11	1,946
103	12	1,946
103	13	1,946
103	14	1,946
103	15	1,946
103	16	1,946

103	17	1,946
103	18	1,946
103	19	1,867
103	20	1,867
103	21	2,147
103	22	2,288
103	23	2,917
103	24	2,084
103	25	2,084
103	26	2,084
103	27	2,084
103	28	2,084
103	29	1,946
103	30	2,376
103	31	2,304
103	32	2,304
103	33	2,703
103	34	1,949
103	35	2,084
103	36	2,084
103	37	2,084
103	38	2,084
103	39	2,084
103	40	1,999
103	41	1,999
103	42	2,084
103	43	2,084
103	44	2,084
103	45	2,084
103	46	2,084
103	47	2,084
103	48	2,084
103	49	1,999
103	50	2,106
103	51	2,194

TABULKA č. 2

Náklady na výtah

Zahrnutý: byty na schodištích A a B ve 2. – 7. NP

Náklady: spotřeba elektriny, údržba aj.

Č.j.	Hodn.
201	10,070
202	5,752
203	10,902
204	10,902
205	5,752
206	9,703
301	20,038
302	10,403

303	20,704
304	20,704
305	10,402
306	19,404
401	30,057
402	15,803
403	31,207
404	31,207
405	15,803

406	29,106
501	40,075
502	21,071
503	41,609
504	41,609
505	21,071
506	38,808
601	50,094
602	26,422

603	52,011
604	52,011
605	26,339
606	48,511
701	48,010
702	69,015
703	69,015
704	46,410

TABULKA č. 3

Náklady pro parkovací stání, garáže a sklepy pod rampou

Zahrnuty: parkovací stání, garáž (jedn.č.105), sklepy pod rampou

Náklady: spotřeba elektřiny, vzduchotechnika, úklid, aj.

Č.j.	Č.ps.	Hodn.
32		10,402
33		10,402
34		12,023
43		8,916
105		32,689
103	1	21,774
103	2	21,855
103	3	34,309
103	5	20,234
103	6	18,208
103	7	19,856
103	8	18,451
103	9	16,048

103	10	16,048
103	11	16,723
103	12	16,723
103	13	16,722
103	14	16,722
103	15	16,722
103	16	16,722
103	17	16,722
103	18	16,722
103	19	16,048
103	20	16,048
103	21	18,451
103	22	19,667
103	23	25,070

103	24	17,911
103	25	17,911
103	26	17,911
103	27	17,911
103	28	17,911
103	29	16,722
103	30	20,424
103	31	19,802
103	32	19,802
103	33	23,233
103	34	16,750
103	35	17,911
103	36	17,911
103	37	17,911

103	38	17,911
103	39	17,911
103	40	17,182
103	41	17,182
103	42	17,911
103	43	17,911
103	44	17,911
103	45	17,911
103	46	17,911
103	47	17,911
103	48	17,911
103	49	17,182
103	50	18,100
103	51	18,857

TABULKA č. 4

Náklady za úklid a elektřinu společných prostor

Zahrnutý: jednotky na schodištích A, B a C, sklepy (vyjma sklepů pod rampou), nebytové prostory (vyjma jednotky č. 105)

Náklady: úklid, elektřina společných prostor

Č.j.	Hodn.
1	0,783
2	0,658
3	1,067
4	0,676
5	0,783
6	0,676
7	0,694
8	0,428
9	0,428
10	0,516
11	0,480
12	0,480
13	0,480
14	0,516
15	0,480
16	0,480
17	0,480
18	0,676
19	0,694
20	0,427
21	0,427

22	1,263
23	0,622
24	0,622
25	0,783
26	1,120
27	0,711
28	0,711
29	0,889
30	0,694
31	0,658
35	0,854
36	0,569
37	0,569
38	0,569
39	0,569
40	0,551
41	0,569
42	0,871
101	21,449
102	24,722
104	31,249
201	27,487

202	16,010
203	25,899
204	26,938
205	15,895
206	21,663
207	28,176
208	26,986
209	25,191
210	22,966
211	27,420
212	26,331
213	26,264
214	26,490
301	22,161
302	11,863
303	22,854
304	22,854
305	11,863
306	21,485
401	22,161
402	12,005
403	22,961

404	22,961
405	12,005
406	21,485
501	22,161
502	12,005
503	22,961
504	22,961
505	12,005
506	21,485
601	22,161
602	12,041
603	22,961
604	22,961
605	12,005
606	21,485
701	21,271
702	28,812
703	28,812
704	20,596

TABULKA č. 5

Náklady za teplo – SVJ

Zahrnutý: byty, nebytové prostory (1. NP)

Náklady: teplo SVJ, údržba výměníku

Č.j.	Hodn.
101	23,846
102	27,484
104	32,744
201	23,886
202	13,643
203	25,863
204	25,863
205	13,643
206	23,016
207	27,880
208	27,959
209	25,982
210	23,253
211	27,287
212	27,287
213	27,247
214	27,208
301	23,767
302	12,337
303	24,558
304	24,558
305	12,337
306	23,016
401	23,767
402	12,496
403	24,677
404	24,677
405	12,497
406	23,016
501	23,767
502	12,497
503	24,677
504	24,677
505	12,497

506	23,016
601	23,767
602	12,536
603	24,677
604	24,677
605	12,497
606	23,016
701	18,982
702	27,287
703	27,287
704	18,349

